A

YAP YIAN HUAT

lwn.

PANG SEE SUAN & YANG LAIN

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR
UMI KALTHUM ABD MAJID PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22-145-2006]
14 MAC 2011

C ***PROSEDUR SIVIL:*** *Penghakiman dan perintah - Pengenepian - Perintah persetujuan dimasukki berdasarkan perjanjian usahasama yang tidak boleh dikuatkuasakan dan surat wakil kuasa yang tidak sah dan terbatal - Sama ada perintah persetujuan tidak sah dan boleh diketepikan*

D ***UNDANG-UNDANG KONTRAK:*** *Perjanjian - Kesahan - Perjanjian Usahasama dimasuki berdasarkan kuasa yang diberikan melalui surat wakil kuasa yang tidak sah dan terbatal - Sama ada Perjanjian Usahasama boleh dikuatkuasakan*

E ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Pemilikan - Sekatan hakmilik - Sekatan hakmilik terhadap pembelian hartanah oleh warganegara asing - Sama ada warganegara Singapura boleh mengambil kepentingan atas hartanah tanpa kebenaran Penguasa Negeri - Sama ada warga asing boleh menggunakan surat wakil kuasa untuk mengelakkan sekatan hakmilik - Kanun Tanah Negara, s. 433B, 433C & 433F*

F ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Surat kuasa wakil - Kesahan - Sama ada warga asing boleh menggunakan surat wakil kuasa untuk mengelakkan sekatan hakmilik - Sama ada surat wakil kuasa tidak sah dan terbatal - Kanun Tanah Negara, s. 433C*

G Defendan pertama (seorang warganegara Singapura) telah memasuki Perjanjian Usahasama dengan plaintif di mana diperuntukkan bahawa plaintif hendaklah mengusahakan beberapa bidang tanah ("hartanah tersebut") di mana defendan pertama adalah pemilik benefisial. Defendan-defendan yang kononnya tidak berpuashati dengan pengendalian hartanah tersebut oleh plaintif telah mengambil tindakan guaman terhadap plaintif ("Guaman 2002") berhubung dengan hartanah tersebut yang sebenarnya kepunyaan defendan kedua sehingga defendan kesembilan. Lanjutan tindakan Guaman 2002, satu Perintah Persetujuan telah dirakamkan. Tidak berpuashati dengan Perintah Persetujuan itu,

H

I

plaintif telah memfailkan tindakan guaman ini ("Guaman 2006") terhadap defendan-defendan untuk mengenepikan Perintah Persetujuan itu dan untuk pelaksanaan spesifik Perjanjian Usahasama itu. Plaintif telah memohon untuk soalan-soalan berikut diputuskan di bawah A. 14A k. 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980: (a) sama ada defendan pertama sebagai seorang warga asing boleh mengambil kepentingan atas hartanah tersebut yang mempunyai sekatan hakmilik tidak boleh dijual, dicagar, digadai, dipajak atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjualkan hartanah-hartanah tersebut tanpa kebenaran Penguasa Negeri; (b) sama ada defendan pertama sebagai seorang warga asing boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa ("Surat-Surat Wakil Kuasa") oleh defendan kedua sehingga defendan kesembilan untuk mengambil kepentingan atas hartanah tersebut tanpa kebenaran Penguasa Negeri; (c) sama ada Perjanjian Usahasama tersebut boleh dikuatkuasakan; dan (d) sama ada Perintah Persetujuan tersebut boleh diketepikan.

Diputuskan (melupuskan tindakan Guaman 2006 tanpa perbicaraan penuh):

(1) Walaupun peruntukan s. 433F Kanun Tanah Negara ("KTN") tidak terpakai kepada Surat-Surat Wakil Kuasa itu kerana Surat-Surat Wakil Kuasa disempurnakan sebelum tarikh kuatkuasa s. 433F (pada 16 February 1996), namun Surat-Surat Wakil Kuasa itu telah disempurnakan selepas kuatkuasanya peruntukan s. 433B dan 433C di mana (pada 25 Mac 1985) s. 433C melarang "or other act with regard to alienated land or any interest therein in contravention of s. 433B". Oleh itu, defendan pertama tidak boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa itu untuk mengelakkan sekatan hakmilik. Maka, defendan pertama, yang merupakan seorang warganegara Singapura/asing, tidak boleh mengambil kepentingan ke atas hartanah tersebut tanpa kebenaran Penguasa Negeri. Berikutan itu Surat-Surat Wakil Kuasa itu adalah tidak sah dan terbatal di bawah s. 433C KTN. (perenggan 14)

(2) Hartanah tersebut mempunyai sekatan-sekatan hakmilik. Bagi sekatan-sekatan itu dilepaskan, kebenaran Penguasa Negeri diperlukan. Ini tidak dilakukan oleh defendan pertama dan oleh itu defendan pertama tidak boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa itu mengambil kepentingan atas hartanah tersebut. (perenggan 15)

(3) Defendan pertama telah memasuki Perjanjian Usahasama itu berdasarkan "kuasa mutlak" yang diberinya melalui Surat-Surat Wakil Kuasa oleh defendan kedua sehingga kesembilan. Memandangkan Surat-Surat Wakil Kuasa itu adalah tidak sah dan terbatal di bawah s. 433C KTN, maka defendan pertama tidak mempunyai *locus standi* untuk memasuki Perjanjian Usahasama tersebut. Justeru, Perjanjian Usahasama itu tidak boleh dikuatkuasakan. (perenggan 17)

(4) Asas tindakan Guaman 2002 itu adalah Perjanjian Usahasama itu, yang tidak boleh dikuatkuasakan. Surat-Surat Wakil Kuasa itu juga adalah tidak sah dan terbatal di bawah s. 433C KTN kerana telah melanggar s. 433B KTN. Ini bermakna asas Perintah Persetujuan itu adalah juga tidak sah dan oleh itu Perintah Persetujuan itu seharusnya diketepikan; *Yap Teck Ngian v. Shell Malaysia Trading Sdn. Bhd.;* dirujuk); *Badiaddin Mohd Mahidin and Anor v. Arab Malaysian Finance Bhd;* dirujuk. (perenggan 20)

Kes-kes yang dirujuk:

Badiaddin Mohd Mahidin & Anor v. Arab Malaysian Finance Bhd [1998] 2 CLJ 75 FC ***(dirujuk)***

Hassan Othman v. Mayto Trading (Malaysia) Sdn Bhd & Yang Lain [2010] 8 CLJ 584 HC ***(dirujuk)***

Khaw Poh Chuan v. Ng Gaik Peng (F) & Yap Wan Chuan & 9 Ors [1996] 2 CLJ 185 SC ***(dirujuk)***

Tio Chee Hing v. Tractors Malaysia Bhd [1972] 1 LNS 157 FC ***(dirujuk)***

Yap Teck Ngian v. Shell Malaysia Trading Sdn Bhd & Anor [2002] 1 LNS 323 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, s. 433B, 433C, 433F

Rules of the High Court 1980, O. 14A r. 1

Bagi pihak plaintiff - Quek Cheng Chui; T/n Junaida Afuan & Quek
Bagi pihak defendan - Hishamudin A Aziz; T/n E Ramasamy & Co

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

PENGHAKIMAN

Umi Kalthum Abd Majid PK:

Permohonan

[1] Plaintif telah memohon di kandungan 33 untuk beberapa soalan diputuskan oleh mahkamah ini di bawah A. 14A k. 1

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 supaya suatu penghakiman muktamad diberikan. Soalan-soalan itu adalah seperti berikut: A

(a) sama ada defendan pertama sebagai seorang warga asing boleh mengambil kepentingan atas hartanah-hartanah di bawah HS(M)2254 PTD 6563, HS(M)2257 MLO 6566, HS(M)2259 MLO 6568, HS(M)2264 MLO 6577, HS(M)2266 MLO 6579, HS(M)2267 MLO 6580, HS(M)MLO 6581 dan HS(M)2271 MLO 6584, kesemuanya di Mukim Sedenak, Daerah Johor Bahru ("hartanah-hartanah tersebut") yang mempunyai sekatan hakmilik tidak boleh dijual, dicagar, digadai, dipajak atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjualkan hartanah-hartanah tersebut tanpa kebenaran Penguasa Negeri; B C D

(b) sama ada defendan pertama sebagai seorang warga asing boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa ("Surat-Surat Wakil Kuasa") oleh defendan kedua sehingga defendan kesembilan untuk mengambil kepentingan atas hartanah- hartanah tersebut tanpa kebenaran Penguasa Negeri; E

(c) sama ada perjanjian bertarikh 25 Julai 1994 di antara defendan pertama dan plaintif atas hartanah-hartanah tersebut boleh dikuatkuasakan ("perjanjian usahasama"); F

(d) jika soalan-soalan (a) dan (b) dijawab oleh mahkamah, sama ada Perintah Persetujuan Mahkamah Tinggi Muar G.S. No. 22-72-2002 bertarikh 23 Mei 2006 ("perintah persetujuan") mengenai hartanah-hartanah tersebut di antara plaintif dan defendan pertama boleh diketepikan; G

(e) jika soalan (c) dijawab oleh mahkamah sama ada plaintif boleh memohon Perintah Pelaksanaan spesifik Perjanjian Usahasama itu.

[2] Apabila kes ini dipanggil untuk pihak-pihak memberi klarifikasi tentang beberapa perkara kepada mahkamah, pihak plaintif telah memohon secara lisan agar soalan kelima ditarik balik. Memandangkan pihak defendan tiada bantahan, mahkamah telah membenarkan pembatalan soalan kelima itu di prayer (e). H I

A **Fakta**

[3] Tidak dipertikaikan bahawa defendan pertama adalah seorang warganegara asing, iaitu, warganegara Singapura.

B **[4]** Pada 25 Julai 1994, defendan pertama telah memasuki Perjanjian Usahasama itu dengan plaintif (exh. 'R', afidavit sokongan, kandungan 33A) di mana secara amnya diperuntukkan bahawa plaintif hendaklah mengusahakan hartanah-hartanah tersebut di mana defendan pertama adalah pemilik benefisial secara C usahasama dengan 17 lagi lot hartanah kepunyaan plaintif. Dipersetujui juga bahawa segala hasil dan liabiliti hendaklah dibahagikan di antara defendan pertama dan plaintif mengikut peratusan 30.99% bagi defendan pertama dan 69.01% bagi plaintif.

D **[5]** Defendan-defendan kononnya tidak berpuashati dengan pengendalian hartanah-hartanah tersebut oleh plaintif, dan mereka telah mengambil tindakan guaman terhadap plaintif dalam G.S. No. 22-72-2002 ("Guaman 2002") berhubung dengan hartanah-hartanah tersebut yang sebenarnya kepunyaan defendan kedua sehingga defendan kesembilan. Lanjutan tindakan Guaman 2002, E Perintah Persetujuan itu telah dirakamkan di Mahkamah Tinggi di Muar pada 23 Mei 2006 (eks. 'I', kandungan 33A).

[6] Tidak berpuashati dengan Perintah Persetujuan itu, plaintif telah memfailkan tindakan guaman ini ("Guaman 2006") terhadap F defendan-defendan untuk mengenepikan Perintah Persetujuan itu dan untuk pelaksanaan spesifik Perjanjian Usahasama itu.

[7] Berikutan pemfailan Guaman 2006 ini, plaintif sekarangnya inginkan Guaman 2006 ini diputuskan secara muktamad dengan mengemukakan empat soalan untuk mahkamah ini memutuskan. G Defendan-defendan telah bersetuju dengan pendekatan ini.

Soalan Pertama

Sama Ada Defendan Pertama, Seorang Warganegara Asing Boleh H *Mengambil Kepentingan Atas Hartanah-hartanah Tersebut Tanpa Kebenaran Penguasa Negeri*

[8] Hakmilik hartanah-hartanah tersebut adalah dimiliki oleh defendan kedua sehingga defendan kesembilan (eks. 'J' sehingga I eks. 'Q', kandungan 33A). Hartanah-hartanah tersebut mempunyai sekatan hakmilik seperti berikut:

Sekatan Hakmilik

Tanah yang dikurniakan ini tidak boleh dijual, dicagar, digadai, dipajak atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun, termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjualkan tanah ini, tanpa kebenaran Penguasa Negeri.

[9] Defendan kedua sehingga defendan kesembilan telah melantik defendan pertama sebagai wakil kuasa mereka masing-masing bagi maksud kelapan-lapan hartanah-hartanah tersebut masing-masingnya melalui Surat-Surat Wakil Kuasa di eks. 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', dan 'H', kandungan 33 A.

[10] Adalah hujahan plaintif bahawa defendan pertama, sebagai seorang warganegara asing, tidak boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa itu untuk mengelakkan sekatan hakmilik hartanah-hartanah tersebut kerana ianya tidak sah di bawah s. 433C Kanun Tanah Negara 1965 ("KTN"). Seksyen 433C memperuntukkan:

433C. Disposal, dealing, etc, in favour of a non-citizen and foreign company in contravention of section 433B to be null and void

After the commencement of this Part, any disposal of land by the State Authority, or any dealing or other act with regard to alienated land or any interest therein, in contravention of section 433B shall be null and void. (emphasis added)

[11] Adalah juga dihujahkan oleh plaintif bahawa s. 433C KTN bukan sahaja mengharamkan pelupusan tanah berimilik tetapi juga mengharamkan "apa-apa urusan" ("any dealing") mengenai tanah berimilik ("alienated land"). Bahawa berdasarkan fakta hartanah-hartanah tersebut adalah tanah berimilik/tanah kurnia dengan sekatan hakmilik dan dengan merujuk kepada tafsiran "alienated land" di s. 5 serta "non-citizen" di s. 433A KTN, dihujahkan defendan pertama tidak boleh berurusan terhadap hartanah-hartanah tersebut kerana hartanah-hartanah tersebut adalah tanah-tanah berimilik dan urusan-urusan itu oleh defendan pertama adalah diharamkan dibawah s. 433B.

[12] Defendan-defendan berhujah bahawa, walaupun terdapat peruntukan s. 433F KTN tentang terbatalnya sesuatu surat kuasa wakil yang disempurnakan oleh seorang yang bukan warganegara Malaysia berhubung dengan mana-mana tanah berimilik atau apa-

apa kepentingan dalam tanah itu, peruntukan s. 433F itu adalah terlalu luas pemakaiannya sehinggakan boleh merangkumi transaksi di mana kuasa wakil digunakan tanpa niat untuk mengatasi terma-terma KTN itu seperti dalam kes ini. Defendan-defendan merujuk kepada "Nota" bagi s. 433F dalam buku "The Annotated Statutes of Malaysia" sebagai otoritinya. Defendan-defendan juga menambahkan bahawa s. 433F itu telah dikuatkuasakan pada 27 Oktober 1995 sedangkan Surat-Surat Wakil Kuasa itu disempurna pada 24 September 1990 (bagi defendan kedua, ketiga, keenam, ketujuh, kelapan dan kesembilan), 29 September 1990 (bagi defendan kelima) dan 1 Oktober 1981 (bagi defendan keempat) dan Perjanjian Usahasama itu disempurnakan pada 25 Julai 1994. Ini bermakna peruntukan s. 433F itu tidak terpakai terhadap Surat-Surat Wakil Kuasa itu serta Perjanjian Usahasama itu memandangkan dokumen-dokumen tersebut disempurnakan sebelum tarikh kuatkuasa s. 433F itu.

[13] Seksyen 433F memperuntukkan seperti berikut:

> **433F. Execution by non-citizen or foreign company under power of attorney void**
>
> (1) *Unless approval is not required under section 433B* and 433E or unless a disposal of land or dealing *or other act with regard to alienated land or any interest in land* has been exempted under rules made under section 14, *after the commencement of this section, any deed or instrument executed by a non-citizen or a foreign company under a power of attorney in respect of any alienated land or any interest therein* in favour of any person or body *shall be void*, and, in the case of an instrument of dealing, be incapable of registration. (emphasis added)

Seksyen 433F telah dimasukkan ke dalam KTN melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1996 ("Akta A941") dan dikuatkuasakan pada 16 Februari 1996 melalui P.U.(B)65/1996 dan bukan dikuatkuasakan pada 27 Oktober 1995 sebagaimana dinyatakan oleh defendan-defendan. Seksyen 433F telah dipinda melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2001 yang berkuatkuasa pada 1 Disember 2001 (P.U(B)559/2001) dan adalah merupakan peruntukan yang sedia ada sekarang. Pindaan itu pada dasarnya tidak mengefek keputusan saya terhadap peruntukan s. 433F itu. Seksyen 433B dan 433C KTN telah dimasukkan ke dalam KTN melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1984 ("Akta A587") yang berkuatkuasa pada 25 Mac 1985

(P.U.(B)145/1985). Memandangkan s. 433C dan s. 433F telah membuat rujukan kepada s. 433B, dan untuk memudahkan rujukan saya petik peruntukan s. 433B yang relevan seperti berikut:

> **433B. Non citizens and foreign companies may acquire, etc, land only with approval of State Authority**
>
> (1) Notwitstanding anything contained in this Act or in any other written law:-
>
> (a) ...
>
> (b) a dealing under Division IV with respect to alienated land or **an interest in alienated land may be effected in favour of a non-citizen or a foreign company;**
>
> ...
>
> **but only after the prior approval of the State Authority has been obtained** upon an application in writing to the State Authority by such non-citizen or foreign company:
>
> ...

[14] Memandangkan bahawa:

14.1. seksyen 433B memperuntukkan, antara lain, "an interest in alienated land may be effected in favour of a non-citizen ... but only after the prior approval of the State Authority has been obtained upon an application in writing to the State Authority by such non-citizen." Seksyen 433B berkuatkuasa (pada 25 Mac 1985) sebelum Surat-Surat Wakil Kuasa itu disempurnakan kecuali bagi satu Surat Wakil Kuasa oleh defendan keempat yang disempurnakan pada 1 Oktober 1981;

14.2. terdapat sekatan-sekatan hakmilik hartanah-hartanah tersebut, termasuk hartanah milikan defendan keempat, yang memperuntukkan "tanah yang dikurniakan" ini tidak boleh ... dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjualkan tanah ini tanpa kebenaran Penguasa Negeri;

14.3 Defendan pertama tidak memperolehi kebenaran Penguasa Negeri untuk memasuki Surat-Surat Wakil Kuasa itu dan setelah saya meneliti kandungan Surat-Surat Wakil Kuasa itu saya dapati bahawa ianya sebenarnya adalah perjanjian-

perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjualkan hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama oleh defendan kedua sehingga defendan kesembilan untuk "valuable consideration" dan adalah "irrevocable", (lihat juga niat sebenar Surat-Surat Wakil Kuasa dalam bentuk Perjanjian Usahasama tersebut dan dapatan-dapatan saya mengenainya di bawah ini),

maka walaupun peruntukan s. 433F tidak terpakai kepada Surat-Surat Wakil Kuasa itu kerana Surat-Surat Wakil Kuasa disempurnakan sebelum tarikh kuatkuasa s. 433F (pada 16 Februari 1996), namun Surat-Surat Wakil Kuasa itu telah disempurnakan selepas kuatkuasanya peruntukan s. 433B dan 433C di mana (pada 25 Mac 1985) s. 433C melarang "or other act with regard to alienated land or any interest therein in contravention of s. 433B". Oleh itu saya bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif bahawa defendan pertama tidak boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa itu untuk mengelakkan sekatan hakmilik hartanah-hartanah tersebut. Dengan itu saya menjawab soalan pertama sebagai defendan pertama, yang merupakan seorang warganegara Singapura/asing, tidak boleh mengambil kepentingan ke atas hartanah-hartanah tersebut tanpa kebenaran Penguasa Negeri. Berikutan itu Surat-Surat Wakil Kuasa itu adalah tidak sah dan terbatal di bawah s. 433C KTN.

Soalan Kedua

Sama Ada Defendan Pertama Sebagai Seorang Warga Asing Boleh Menggunakan Surat-surat Wakil Kuasa Itu Untuk Mengambil Kepentingan Atas Hartanah-hartanah Tersebut Tanpa Kebenaran Penguasa Negeri

[15] Soalan ini sudah dijawab berdasarkan alasan-alasan yang diberi berkenaan soalan pertama itu. Adalah ternyata hartanah-hartanah tersebut mempunyai sekatan-sekatan hakmilik sebagaimana dinyatakan sebelum ini di mana bagi sekatan-sekatan itu dilepaskan, kebenaran Penguasa Negeri diperlukan terlebih dahulu. Ini tidak dilakukan oleh defendan pertama dan oleh itu defendan pertama tidak boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa itu mengambil kepentingan, atas hartanah-hartanah tersebut.

Soalan Ketiga

Sama Ada Perjanjian Usahasama Di Antara Defendan Pertama Dan Plaintif Berkenaan Hartanah-hartanah Tersebut Boleh Dikuatkuasakan

[16] Perjanjian Usahasama itu adalah di antara defendan pertama sebagai "the 1st party" dan plaintif sebagai "the 2nd party". Dalam perenggan A mukadimah Perjanjian Usahasama itu dinyatakan:

> A. The 1st party **is the beneficial owner** of all those lands described in the Schedule annexed hereto (hereinafter collectively called "Lands A").

"Lands A" adalah hartanah-hartanah tersebut. Tujuan defendan pertama dan plaintif memasuki Perjanjian Usahasama itu boleh kelihatan di perenggan C, mukadimah Perjanjian itu seperti berikut:

> C. The 1st and 2nd Parties are desirous of consolidating Lands A and B and became co-owners in the percentage and on the basis of the calculation specified in the Schedule annexed hereto below upon the terms and conditions hereinafter appearing.

Dalam Jadual kepada Perjanjian Usahasama itu diperuntukkan peratusan pemilikan bersama defendan pertama dan plaintif iaitu 30.99% dan 69.01% masing-masingnya ke atas "Lands A" dan "Lands B" (yang adalah hartanah-hartanah milikan plaintif). Dinyatakan dalam kl. 11 bahawa "This agreement shall be binding upon the heirs, executors, administrators and assigns of the parties hereto."

[17] Adalah jelas bagi saya bahawa defendan pertama telah memasuki Perjanjian Usahasama itu berdasarkan "kuasa mutlak" yang diberinya melalui Surat-Surat Wakil Kuasa oleh defendan kedua sehingga kesembilan berhubung dengan hartanah-hartanah tersebut. Memandangkan bahawa saya sudah mendapati bahawa Surat-Surat Wakil Kuasa itu adalah tidak sah dan terbatal di bawah s. 433C KTN, maka dengan itu defendan pertama tidak mempunyai *locus standi* untuk memasuki Perjanjian Usahasama berhubung dengan hartanah-hartanah tersebut. Maka dengan itu juga saya menjawab soalan ketiga sebagai Perjanjian Usahasama itu tidak boleh dikuatkuasakan.

[18] Saya menolak hujahan defendan pertama bahawa pada dasarnya defendan pertama hanyalah sebagai Pemegang Surat-Surat Wakil Kuasa mewakili kelapan-lapan tuanpunya hartanah-

hartanah tersebut bagi memasuki Perjanjian Usahasama tersebut dengan plaintif tanpa mendaftarkan sebarang hak/kepentingan di bawah sebarang urusan ke atas diri defendan pertama. Berdasarkan petikan-petikan/rujukan kepada peruntukan Perjanjian Usahasama itu sebelum ini, dan itu pun belum lagi mengambil kira kandungan Perjanjian yang lain, hujahan defendan pertama ini bertentangan dengan kenyataan-kenyataan yang terdapat dalam Perjanjian Usahasama itu sendiri, terutama sekali bahawa defendan pertama telah memasuki Perjanjian itu sebagai "beneficial owner" hartanah-hartanah tersebut. Tidak disebut langsung bahawa defendan pertama adalah mewakili mana-mana pihak tuan tanah hartanah-hartanah tersebut, mahupun apa-apa hasil yang diperolehinya adalah bagi faedah tuantanah-tuantanah hartanah-hartanah tersebut.

Soalan Keempat

Sama Ada Perintah Persetujuan Bagi Guaman 2002 Mengenai Hartanah-hartanah Tersebut Di Antara Plaintif Dan Defendan Pertama Boleh Diketepikan

[19] Adalah hujahan plaintif bahawa defendan pertama telah menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa itu untuk melanggar peruntukan KTN, maka Perintah Persetujuan yang memerintahkan plaintif menyerahkan hak-hak atas hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama adalah tidak sah kerana ia bercanggah dengan peruntukan-peruntukan KTN. Plaintif telah merujuk kes *Hassan Othman v. Mayto Trading (Malaysia) Sdn. Bhd. & Yang Lain* [2010] 8 CLJ 584 sebagai otoritinya bagi hujahannya ini. Oleh itu, berdasarkan kes-kes seperti *Yap Teck Ngian v. Shell Malaysia Trading Sdn. Bhd. & Anor* [2002] 1 LNS 323, *Tio Chee Hing v. Tractors Malaysia Bhd.* [1972] 1 LNS 157 dan *Khaw Poh Chhuan v. Ng Gaik Peng (F) & Yap Wan Chuan & 9 Ors* [1996] 2 CLJ 185, Perintah Persetujuan itu boleh diketepikan.

[20] Asas tindakan Guaman 2002 itu adalah Perjanjian Usahasama itu, yang saya sudah mendapati sebagai yang tidak boleh dikuatkuasakan memandangkan defendan pertama tidak mempunyai *locus standi* untuk memasukinya kerana Surat-Surat Wakil Kuasa itu adalah tidak sah dan terbatal. Saya juga telah dapati bahawa Surat-Surat Wakil Kuasa itu adalah tidak sah dan terbatal di bawah s. 433C KTN kerana telah melanggar s. 433B KTN. Ini juga bermakna bahawa asas Perintah Persetujuan itu adalah juga

tidak sah dan oleh yang demikian saya bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa Perintah Persetujuan itu seharusnya diketepikan – lihat kes *Yap Teck Ngian (supra)* di mana YA Ramly Ali telah merujuk kepada kes Mahkamah Persekutuan *Badiaddin Mohd Mahidin & Anor v. Arab Malaysian Finance Bhd* [1998] 2 CLJ 75 tentang keadaan-keadaan di mana sesuatu penghakiman persetujuan boleh diketepikan, dan saya juga merujuk kepada kes tersebut bagi keputusan saya ini.

Kesimpulan

[21] Berdasarkan alasan-alasan di atas, saya menjawab:

21.1. soalan (a) – defendan pertama sebagai seorang warga asing tidak boleh mengambil kepentingan ke atas hartanah-hartanah tersebut;

21.2. soalan (b) – defendan pertama sebagai seorang warga asing tidak boleh menggunakan Surat-Surat Wakil Kuasa itu oleh defendan kedua sehingga defendan kesembilan untuk mengambil kepentingan ke atas hartanah-hartanah tersebut tanpa kebenaran Penguasa Negeri;

21.3. soalan (c) – Perjanjian Usahasama di antara defendan pertama dan plaintif atas hartanah-hartanah tersebut tidak boleh dikuatkuasakan;

21.4. soalan (d), Perintah Persetujuan mengenai hartanah-hartanah tersebut di antara plaintif dan defendan pertama boleh dan diketepikan.

[22] Dengan itu tindakan Guaman 2006 ini dilupuskan tanpa perbicaraan penuh diadakan.

[23] Saya mengawardkan kos sebanyak RM6,000 kepada plaintif.